FR 4' 32901

RAPPORT

FAIT

AU NOM DU COMITÉ FÉODAL,

Sur le Rachat des rentes foncières non seigneuriales.

PAR M. TRONCHET, MEMBRE DUDIT COMITÉ.

IMPRIMÉ PAR ORDRE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE.

L'ARTICLE VI du décret des 4, 6, 7, 8 & 11 août 1789 porte : » Toutes les rentes foncières perpétuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles soient, quelle que soit leur origine, à quelques personnes qu'elles soient dues, gens de main-morte, domaines, apanagistes, ordre de Malthe, seront rachetables; les champarts de toute espèce, & sous toutes dénominations, le seront pareillement au taux qui sera fixé par l'Assemblée. Défenses seront faites de plus à l'avenir créer aucune redevance non-remboursable «.

THE NEWBERRY LIBRARY

Les queſtions qui ſe ſont préſentées, & dont la ſolution devient néceſſaire pour donner à ce décret le développement dont il eſt ſuſceptible, peuvent ſe ranger ſous ſix claſſes principales.

Dans la première nous placerons celles qui concernent le point de ſavoir ſi certaines eſpèces de contrats doivent, ou non, recevoir l'application du décret.

Dans la ſeconde nous examinerons les règles générales qui doivent régir le rachat des rentes foncières, ſoit relativement à la diviſibilité, ou indiviſibilité, du rachat, ſoit relativement à la qualité des perſonnes qui doivent offrir, ou recevoir, le rachat.

Dans la troiſième, les règles qui concernent le taux & le mode du rachat.

Dans la quatrième, l'effet que la faculté de rachat doit produire relativement aux droits ci-devant ſeigneuriaux, ſoit tant qu'ils n'auront point été rachetés, ſoit relativement à leur rachat.

Dans la cinquième, l'effet de la faculté du rachat relativement au bailleur lui-même & au preneur.

Dans la ſixième, l'effet de la faculté du rachat vis-à-vis des créanciers du bailleur.

Nous terminerons enfin par une diſpoſition relative à l'effet du rachat quant au centième denier.

PREMIÈRE PARTIE.

La généralité des termes dans leſquels eſt conçu le décret du 4 août, ne ſemble laiſſer lieu à aucun doute ſur ſon application.

D'un côté ce ſont *toutes les rentes foncières*, & d'un autre côté ce ne ſont que *les rentes foncières perpétuelles*.

On diſtingue deux origines principales des rentes

foncières : la première eſt celle qui dérive de l'aliénation d'un fonds, lors de laquelle le propriétaire a retenu pour prix une rente ; la ſeconde eſt celle qui dérive de la ſeule volonté du propriétaire, qui, ſans aliéner ſon fonds, l'a grevé d'une rente qui n'a point eu de prix : telles ſont les rentes de dons & legs.

On a beaucoup vacillé ſur la queſtion de ſavoir ſi les rentes de dons & legs étoient véritablement foncières & comme telles non-rachetables. Les uns vouloient qu'elles fuſſent rachetables, d'autres reſtreignoient ce privilége aux rentes créées pour une cauſe pie, & exigeoient que la rente eût été affectée ſur un certain fonds.

Mais toutes ces difficultés doivent diſparoître à la vue du décret du 4 août. Il déclare rachetables *toutes les rentes foncières .... de quelque eſpèce qu'elles ſoient...., quelle que ſoit leur origine ... à quelques perſonnes qu'elles ſoient dues*. Ce décret comprend donc les rentes de dons & legs comme les rentes conventionnelles, celles qui ont le privilége de la cauſe pie comme celles qui ne l'ont pas ; & il paroîtroit inutile de rien ajouter aux termes de ce décret, qui ne peuvent donner lieu à aucun doute raiſonnable, même vis-à-vis de ceux qui regardoient ci-devant les rentes de dons & legs comme foncières & non-rachetables. Ce ſera donc par ſurabondance, & pour prévenir toute eſpèce de doute ſeulement, que nous vous propoſerons d'ajouter à l'article VI de votre premier décret, ces mots : Même *les rentes de dons & legs, & pour cauſe pie*.

Il paroît également inutile d'examiner un uſage particulier du Hainault, où les rentes, conſtituées en argent antérieurement à l'époque de la Saint-Jean-Baptiſte 1554, étoient réputées non-rachetables. Ces rentes

ſont évidemment compriſes dans le décret ſous ces termes : *Quelle que ſoit leur origine.*

Il eſt donc inconteſtable que le décret déclare rachetables toutes les rentes foncières quelconques.

Mais le décret ne déclare rachetables que les rentes foncières *perpétuelles*, & dès-lors il ne paroît pas comprendre les rentes foncières créées par des baux à longues années, de 27, 30, 40 & même 99 ans.

Ces ſortes de rentes ſont véritablement foncières. L'eſſence du contrat de bail à rente conſiſte en ce que le propriétaire d'un fonds le transfère au preneur à titre de propriété, ſous la ſeule réſerve qu'il fait d'une rente annuelle en argent ou en denrées ; en ſorte que le bail à rente transfère au preneur tous les droits qu'avoit le bailleur dans le fonds, & que ſi le bailleur paroît conſerver une eſpèce de droit ſur le fonds, ce droit ne conſiſte que dans la rente qui en repréſente une partie dans ſa main.

Il eſt vrai que dans le bail à rente à terme le preneur n'acquiert point une propriété incommutable ; mais ce bail à rente transfère au preneur une propriété parfaite pour tout le temps de ſa durée. Le preneur acquiert une pleine propriété, ſimplement réſoluble. De là vient que pendant toute la durée du bail le preneur ſupporte toutes les charges réelles du fonds, & qu'il eſt ſoumis à toutes les actions qui ont lieu contre le preneur à rente perpétuelle.

Il n'eſt donc pas douteux que les rentes créées par des baux à rentes à terme, ſont de véritables rentes foncières, qui ſeroient ſuſceptibles de l'application du décret du 4 août, ſi ce décret avoit prononcé purement & ſimplement le rachat des rentes foncières.

Mais les rentes créées par de ſimples baux à longues années, paroiſſent littéralement exceptées du décret par cette expreſſion, *rentes foncières perpétuelles*,

qui reſtreint ſon application aux rentes qui avoient une durée perpétuelle ; & cette reſtriction paroît d'ailleurs fondée ſur les motifs les plus dignes de conſidération.

En prononçant la faculté du rachat des rentes foncières, on a voulu ſans doute favoriſer l'agriculture & le peuple, qui eſt la claſſe des cultivateurs plus généralement grevée de cette eſpèce de charge. Mais on iroit contre ce double objet, ſi l'on ordonnoit le rachat des rentes foncières qui ne ſont pas perpétuelles.

L'intérêt de l'agriculture & du peuple eſt que les propriétés ſe diviſent le plus poſſible. Les baux à rentes étoient un des moyens les plus propres à remplir cet objet. Un habitant de la campagne, qui n'a que ſes bras & ſon temps, ne peut point acheter une portion de terre quelconque ; il la prend à rente, & par ſon travail il trouve dans les fruits de la terre qu'il cultive de quoi payer la rente & la ſubſiſtance de ſa famille.

Souvent le terrein qui lui a été ainſi concédé étoit en friche. Le propriétaire d'un terrein conſidérable de cette nature n'avoit pas les facultés pécuniaires néceſſaires pour le mettre en valeur. Il l'a diviſé en petites portions qu'il a arrentées. Ces petites portions ont fourni la ſubſiſtance à un grand nombre de familles. Ces arrentemens ont attiré de nouveaux habitans, & cette opération a tout à la fois vivifié une terre infructueuſe pour le propriétaire, & accru la population du pays.

Ce ſont ces avantages évidens des baux à rentes qui nous ont amené un grand nombre de mémoires contenant des réclamations très-preſſantes contre le décret du 4 août. Nous ſommes bien éloignés de vous propoſer de le révoquer ; mais nous penſons que

les réflexions, que nous venons de vous préſenter, doivent vous conduire à maintenir l'exception que préſente votre décret, c'eſt-à-dire à excepter de la faculté du rachat & de la défenſe de créer à l'avenir des rentes irrachetables les baux à longues années.

Il exiſte encore en France un grand nombre de terres incultes. Les propriétaires qui n'ont pas le moyen de les mettre en valeur héſiteront à les aliéner à prix d'argent, ou moyennant une rente converſible en argent, dont l'emploi va déſormais devenir plus difficile. Il eſt des pays de montagnes qui ne peuvent ſe cultiver qu'à bras, & qui exigent par cette raiſon des propriétés très-diviſées. Le ſeul moyen de les mettre en valeur, ou de les entretenir dans un meilleur état de culture, eſt d'intéreſſer le cultivateur lui-même à l'amélioration; il n'y a qu'une propriété, garantie au moins pour un certain temps, qui puiſſe exciter l'émulation du cultivateur; la faculté de ne pas aliéner irrévocablement eſt un des moyens le plus ſûr pour engager le propriétaire à remettre ſon fonds entre les mains d'un cultivateur plus intéreſſé à l'amélioration, & plus en état de le faire.

Ce ſont vraiſemblablement ces conſidérations qui vous ont conduit à ne comprendre dans votre décret que les rentes foncières perpétuelles; & ce ſont celles qui nous autoriſent à vous propoſer, pour éviter toutes difficultés, de maintenir & d'autoriſer expreſſément, pour le paſſé & pour l'avenir, les baux à longues années.

Les réflexions que nous venons de propoſer ſur les baux à longues années, nous amènent naturellement à l'examen d'un genre de contrat qui eſt particulier aux pays de droit écrit, & qui y eſt connu ſous le titre de *locaterie perpétuelle*.

L'alliance de ces deux expreſſions fait aſſez preſſentir la difficulté qui s'élève ſur ce genre de contrat. Le terme *locaterie* ſemble n'indiquer qu'une ceſſion de fruits, tandis que l'expreſſion *perpétuelle* ſemble déſigner une véritable aliénation du fonds, & aſſimiler le contrat au véritable bail à rente perpétuelle.

Cependant pluſieurs auteurs du pays de droit écrit prétendent mettre une différence eſſentielle entre ces deux eſpèces de contrats. Suivant eux « ce contrat » n'eſt point véritablement tranſlatif de propriété.... ; » ce n'eſt proprement qu'un cizaillement de la pro- » priété en deux parties, dont l'une demeure à titre » de propriété à celui qui donne le fonds, & l'autre » paſſe à titre d'uſufruit ſur la tête du locataire..... ; » le bailleur ſe réſerve la propriété & la poſſeſſion » civile, il ne baille que la poſſeſſion naturelle au » preneur. »

Pour ſoutenir cette définition, on obſerve que le preneur dans la locaterie perpétuelle eſt ſpécialement obligé à l'amélioration ; que toute dégradation, même la coupe des bois de haute-futaie, lui eſt interdite ; que le titre lui interdit toute diviſion ; qu'à défaut de paiement de la rente le bailleur peut ſans forme de procès, & ſur une ſimple aſſignation en déſiſtat, évincer le locataire lorſqu'il ne paie pas dans le cours du délai que la juſtice lui preſcrit. On convient que l'uſage le plus ordinaire eſt que le locataire acquitte les charges réelles, comme taille & autres impoſitions ; mais on ajoute que quelquefois cependant le locateur s'en réſerve expreſſément l'acquittement, & qu'à défaut de paiement, dans l'un & l'autre cas, c'eſt contre le locateur que le fiſc dirige ſon action.

On appuie encore la définition de la locaterie perpétuelle ſur la juriſprudence du parlement de Tou-

louſe : on en cite pluſieurs arrêts qui ont autoriſé le locateur à rentrer dans la choſe faute de paiement pendant trois ans, en vertu d'une ſimple ordonnance de juſtice & ſans décret, comme on eſt obligé de le faire dans le cas du bail à cens ou à rente foncière. On cite encore un autre arrêt qui a jugé qu'un ſeigneur de fief qui n'avoit concédé une partie de ſon domaine qu'à titre de locaterie perpétuelle, ne pouvoit pas, outre la rente ſtipulée, exiger le cens ordinaire, attendu que le contrat n'emportoit point aliénation de propriété.

Enfin on obſerve qu'il eſt de la plus grande importance de maintenir le contrat dans les pays où il eſt en uſage, & ſur-tout dans les montagnes des Cévennes. Le numéraire y eſt rare ; le plus grand nombre des habitans ne pourroient acheter la plus petite propriété. Cent agricoles ſe préſentent ſur l'offre d'une locaterie perpétuelle ; les fonds cédés à ce titre reçoivent très-promptement des améliorations conſidérables. La population s'augmente. Les propriétaires des fonds ſuſceptibles de ce genre de location les garderoient, & la population décroîtroit journellement. Au contraire l'agriculture & la population ſeront favoriſées par l'uſage de ces contrats, qui ſont regardés dans le pays comme un patrimoine très-précieux. Ce genre de contrat y eſt préféré à cauſe de la ſolidité de l'engagement & de la facilité de pouvoir rentrer dans le fonds.

Tels ſont les motifs ſur leſquels on vous propoſe d'excepter de la loi du 4 août les contrats à locaterie perpétuelle.

Mais il paroît difficile d'admettre cette propoſition.

Les principes particuliers, que l'on ſuppoſe avoir été adoptés par le parlement de Toulouſe, ne paroiſſent pas l'avoir été par celui de Provence. M. Duperrier

atteſte que dans ce parlement on regarde la locaterie perpétuelle comme emportant une mutation de propriété, & comme donnant en conſéquence ouverture aux lods & aux retraits.

Il faut convenir, en effet, que les raiſons ſur leſquelles on fonde la différence que l'on veut mettre entre ce genre de contrat & celui du bail à rente, paroiſſent plus ſubtiles que ſolides.

Une *locaterie* n'annonce à la vérité qu'une ceſſion de la jouiſſance des fruits. Mais *un droit perpétuel* de jouiſſance est incompatible avec l'idée d'un ſimple bail à loyer. Un uſufruit perpétuel eſt une idée ſauvage & peu conciliable avec les notions communes. Il en eſt de même de l'idée que ce contrat eſt un cizaillement de la propriété en deux parties, lequel réſerve à l'un la propriété & à l'autre une jouiſſance perpétuelle. Cette idée ne ſignifie rien, ou ne ſignifie autre choſe que ce genre de propriété purement fictive, que l'on ſuppoſe également réſervée au bailleur dans le bail à rente ordinaire.

La ſtipulation, qui aſſujétit le preneur à des améliorations, & celle qui lui interdit toute dégradation ſont communes au bail à rente ordinaire. Ce ſont des conditions qui ont pour objet la ſureté du ſervice de la rente.

La défenſe de couper les bois de haute-futaie n'eſt qu'une réſerve d'une partie de la propriété, qui n'empêche point que le ſurplus n'ait pu être aliéné. Cette réſerve n'eſt pas une choſe particulière aux baux à locaterie perpétuelle, elle ſe trouve quelquefois dans les baux à rente; & tout ce qu'elle peut produire, c'eſt d'obliger le preneur, lors du rembourſement de la rente, à payer la valeur des bois réſervés.

La prohibition de diviſer & aliéner avoit autrefois

lieu dans les inféodations & les accenſemens, ce qui n'empêchoit pas que les actes n'emportaſſent aliénation de la propriété; & cette prohibition eſt encore une condition qui a pour objet la ſureté & la facilité du ſervice de la rente.

Si le locateur peut rentrer ſans décret dans ſon fonds, c'eſt une ſimple facilité dérivante de la convention, ou attachée par la juriſprudence à ce contrat. Les baux à rente peuvent être réſiliés faute de paiement d'un certain nombre d'arrérages. La différence, introduite par la juriſprudence de Toulouſe, ne conſiſte que dans le mode de la procédure ſuivie pour la rentrée dans le fonds.

Ce ne peut être que comme propriétaire que le locataire acquitte, ſans diminution ſur ſa redevance, les charges réelles & publiques. La garantie, que le fiſc exerce contre le locateur, n'eſt qu'une extenſion abuſive de ſes privilèges, extenſion qui pouvoit d'ailleurs avoir un prétexte, ſi le locateur ne payoit point d'impoſition à raiſon de la rente.

Enfin, dans les pays où ce genre de contrat eſt en uſage, on ne conteſte pas que le fonds eſt hypothéqué aux dettes du locataire, & qu'au contraire il ne peut être affecté aux dettes du locateur : circonſtance qui ſeule décide la queſtion & prouve que ce contrat emporte une véritable aliénation de la propriété.

Quant aux conſidérations que l'on fait valoir, & que l'on tire des avantages que ce genre de contrat procure à l'agriculture & à la population, on pourroit les appliquer également aux baux à rente. On conſervera ces avantages, ſi l'on autoriſe les baux à rente à temps.

Ici la perpétuité de la charge appelle néceſſairement les locateries perpétuelles dans la claſſe de toutes les rentes foncières ſur leſquelles frappe le décret du

4 août. On peut même dire qu'il y a ici une raiſon de plus. En effet, dès-lors que le locataire eſt obligé à des améliorations, & que néanmoins il peut être dépoſſédé par le ſimple défaut de paiement pendant trois ans, il eſt évident, ou que le locataire doit être détourné des améliorations, ou qu'il eſt puni bien ſévérement par la perte des améliorations qu'il a faites.

Nous ne voyons donc aucune raiſon qui puiſſe faire excepter les locateries perpétuelles de la loi prononcée par le décret du 4 août, ſauf les modifications quant au taux du rachat que pourra exiger la clauſe qui réſerve les bois de haute-futaie.

Ce ſeroit ici naturellement le lieu de parler du bail à domaine congéable, uſité dans la baſſe Bretagne, mais l'importance de la matière, la diſcuſſion qu'elle exige, ont déterminé le comité à en faire la matière d'un rapport & d'un projet de décret particulier.

SECONDE PARTIE.

Preſque toutes les règles générales, que l'Aſſemblée nationale a établies pour le rachat des rentes ſeigneuriales, retrouvent leur application au rachat des rentes foncières.

Ainſi, par ſuite de ce qui a été décrété pour les redevances ſeigneuriales, notre comité vous propoſera, Meſſieurs, de permettre le rachat de la rente foncière dont eſt grevé un fonds particulier, ſans que le propriétaire de ce fonds ſoit obligé de racheter les rentes qu'il devroit au même créancier, à raiſon d'autres fonds, lorſque la rente ne ſera pas ſolidaire ſur ces fonds; & lorſque la rente ſera ſolidaire ſur des fonds diviſés entre pluſieurs co-propriétaires, il fau-

dra lui appliquer la règle établie par l'art. 4 du décret du 3 mai, pour le rachat des redevances seigneuriales.

Il doit être permis ici, comme vous l'avez fait pour les redevances seigneuriales, aux parties intéressées majeures & maîtresses de leurs droits, de traiter du rachat des rentes foncières de gré à gré à tel prix qu'elles jugeront à propos, & les traités de ce genre doivent être également irrévocables.

Nous vous proposerons aussi uniquement d'appliquer les règles qui ont été établies par les articles 7 & 8 du décret du 3 mai, au rachat des rentes foncières appartenantes aux mineurs, aux interdits, aux grevés de substitution, aux femmes mariées, & à des communautés d'habitans.

Quant aux rentes, qui appartenoient ci-devant à des bénéfices, ou à des corps ecclésiastiques, ou au domaine, & qui sont devenues bien national, le comité a cru que les changemens, qui sont survenus depuis les décrets des 3 mai & 17 juillet, devoient conduire à quelques dispositions un peu différentes.

Le décret des 4 & 5 octobre pose pour principe général que l'administration des biens nationaux doit appartenir aux administrations de département & de district. Mais ce même décret admet, soit limitativement jusques à l'époque du premier janvier 1791, soit d'une manière plus indéfinie, une foule d'exceptions.

Les simples municipalités retiennent cette administration, d'une manière plus ou moins absolue dans quatre cas.

Il y a certaines chapelles ou fondations dont l'administration reste absolument étrangère, soit aux départemens, soit aux districts, soit aux municipalités.

Il y a certains ordres de religieux ou religieuses,

certains corps, certains établiſſemens, ou bénéficiers qui conſervent l'adminiſtration juſques au premier janvier prochain.

Il en eſt de même de l'économe général du clergé.

D'autres adminiſtrateurs conſervent leur adminiſtration, comme elle exiſtoit au premier octobre.

Enfin, la régie actuelle du domaine conſerve juſqu'à nouvel ordre ſon adminiſtration.

Le comité a conſidéré que la faculté de liquider le rachat des rentes foncières & d'en recevoir le prix étoit un véritable acte d'aliénation; que le pouvoir de ſimple adminiſtration ne comprenoit point celui de l'aliénation; que ſi ce pouvoir d'aliénation pouvoit être joint au ſimple pouvoir d'adminiſtration, ce ne devoit être que dans la main des aſſemblées de départemens, ou de leurs directoires, auxquelles vous avez attribué la ſurveillance ſur toutes les autres adminiſtrations inférieures, & qui, par leur compoſition, méritent plus particulièrement la confiance de la Nation. Mais comme il pourroit ſouvent être trop incommode pour les parties d'être obligées de ſe tranſporter au département, nous vous propoſerons d'autoriſer les diſtricts à faire ces liquidations, mais ſous l'inſpection & avec l'autoriſation des départemens.

En conſéquence le comité vous propoſera de poſer pour règle générale que toutes les liquidations de rachat de rentes foncières ne pourront être faites que par les adminiſtrations du diſtrict, ou leurs directoires, ſous l'inſpection & avec l'autoriſation des aſſemblées de département, ou de leurs directoires, & de charger les diſtricts de faire verſer le prix dans les caiſſes de diſtrict, d'où il ſera verſé dans la caiſſe de l'extraordinaire.

A cette règle générale le comité ne propoſera que deux exceptions, que les circonſtances néceſſitent;

l'une pour les rentes appartenantes au domaine, aux apanagiſtes & engagiſtes, dont la liquidation ſera confiée à la régie des domaines; l'autre par les rentes appartenantes à l'ordre de Malte, dont la liquidation ſera confiée aux titulaires; mais toujours, ſoit pour l'ordre de Malte, ſoit pour la régie des domaines, ſous les mêmes conditions qui leur ont déja été preſcrites par les articles 3, 4, 5, 6 & 7 du décret du 3 juillet.

TROISIÈME PARTIE.

Toutes les queſtions qui peuvent concerner cette matière ſe trouvent réſolues par le décret du 3 Mai.

Lorſque l'Aſſemblée nationale a fixé le taux du rachat des redevances annuelles ci-devant ſeigneuriales, ces redevances avoient été dépouillées de tous les attributs & de toutes les prérogatives qui en pouvoient rendre avant la poſſeſſion plus précieuſe. L'article premier du titre premier du décret du 15 mars, avoit déclaré « que ceux des droits utiles des ci-de» vant fiefs qui ſubſiſteroient juſqu'au rachat étoient » entièrement aſſimilés aux ſimples rentes & charges » foncières ». Ces redevances n'ont donc été conſidérées que comme ſimples rentes foncières dans la fixation du taux du rachat. Le taux, qui a été fixé pour les premières, devient donc néceſſairement commun aux rentes qui n'ont jamais eu que le caractère de rentes foncières.

Ces rentes, comme les rentes ſeigneuriales, ſont de trois eſpèces : les unes ont été ſtipulées en argent, les autres en grains, ou denrées, d'autres enfin en une certaine portion des fruits du fonds.

Il faut appliquer aux rentes des trois eſpèces la diſpoſition de l'article XIII qui en ordonne l'évalua-

tion du produit annuel ; & celle de l'article XXI, qui fixe le capital de ce produit annuel au denier 20 pour de les redevances en argent, & au denier 25 pour les redevances en grains, volailles, denrées & fruits récolte.

Il n'y aura qu'une seule exception à faire pour les rentes foncières. Il y en a un assez grand nombre qui originairement ont été créées rachetables moyennant une certaine somme, & qui ne sont devenues irrachetables que par l'effet de la prescription. Il est évident que la loi, qui les déclare aujourd'hui rachetables, ne fait qu'anéantir le privilége qui les avoit rendues non-rachetables, & que remettre les parties au même état où elles étoient avant la prescription acquise. C'est donc le contrat qui, à l'égard de ces rentes, doit faire la seule loi des parties. Le rachat de ces rentes doit être fait sur le prix stipulé, soit qu'il soit supérieur ou inférieur à celui de la loi ; & il n'y aura conséquemment à l'égard de ces rentes aucune évaluation à faire de leur produit annuel.

Quant à celles qui ont été créées irrachetables, & qui n'ont eu aucun capital, il faudra, pour appliquer les taux prescrits par l'article XXI du décret du 2 mai, faire l'évaluation de leur produit annuel quand elles ne seront point en argent, & suivre à cet égard les règles prescrites par les articles XIV, XV, XVII & XIX du même décret. S'il se trouve des rentes foncières qui assujétissent les preneurs à des journées d'hommes, de chevaux, de bêtes de travail, de somme & de voitures, on suivra la règle prescrite par l'article XVI du même décret.

Mais il se présente, à l'égard du rachat des rentes foncières, une question qui leur appartient uniquement.

Il y en a un assez grand nombre qui ont été créées sous la condition de non retenue des dixièmes, ving-

tièmes & autres impoſitions royales; il y en a d'autres, comme les rentes de dons & legs, qui n'ont aucun capital, & qui ſe paient ſans retenue, en vertu de la diſpoſition du teſtateur, ou donateur. Il eſt évident que la condition de non retenue produit le même effet que ſi la rente avoit été ſtipulée plus forte; il ne ſeroit donc point juſte de faire rembourſer ces rentes au même taux que celles ſujettes à la retenue. Le comité a penſé qu'on devoit, en ce cas, augmenter le capital d'un dixième.

Mais cette exception n'eſt applicable qu'aux rentes foncières non ſeigneuriales. Il eſt vrai que les rentes ſeigneuriales ſe payoient auſſi ſans retenue; mais cette règle étoit fondée ſur la juriſprudence, & non ſur la convention. La juriſprudence étoit fondée ſur cette conſidération, que les rentes ſeigneuriales étoient impoſables aux dixième & vingtième, comme le domaine du fief, & que le cenſitaire ne payoit ce genre d'impoſition ſur ſon fonds, que déduction faite des charges foncières ſeigneuriales. Si quelques baux à cens portent la condition de non retenue, cette ſtipulation y étoit ſurabondante, & n'étoit que l'expreſſion de la règle.

QUATRIÈME PARTIE.

La faculté du rachat, que le décret a accordée aux débiteurs des rentes foncières, ci-devant non-rachetables, donne lieu à deux difficultés importantes, relatives à l'effet que cette loi doit produire, quant aux droits ci-devant ſeigneuriaux caſuels, ſoit tant qu'ils ſubſiſteront, ſoit lorſqu'on voudra les racheter.

Pour bien entendre ces difficultés, il faut commencer par ſe remettre ſous les yeux, quel étoit précédemment

demment l'effet des baux à rentes foncières, relativement aux droits casuels seigneuriaux.

Ces droits étoient de deux sortes : ceux dûs en cas de mutation par vente : ceux dûs pour les autres mutations.

A l'égard des premiers : suivant le droit commun, comme les droits de vente n'étoient dûs que pour les mutations à prix d'argent; le bail à rente pur & simple, ne contenant aucun prix en argent, ne donnoit lieu à aucun droit de vente.

Mais il étoit dû des droits de vente au ci-devant seigneur, 1°. quand le fonds chargé de la rente étoit vendu, eu égard au prix de la vente; lequel n'étoit nécessairement proportionné qu'à la valeur du fonds, déduction faite de la rente; 2°. quand le propriétaire de la rente la vendoit. Parce que cette rente étoit regardée comme une partie du fonds; & parce que le fonds ne se vendant que déduction faite de la rente, le seigneur n'auroit jamais pu recevoir ses droits sur la valeur entière du fonds, s'il ne les avoit pas perçus, tant sur la vente de la rente, que sur la vente du fonds; 3°. enfin, le seigneur recevoit encore le droit de ventes, lorsque la rente non-rachetable étoit remboursée volontairement; parce qu'alors le premier contrat se résolvoit en une véritable vente. Et après ce remboursement, le fonds libéré de la rente restoit soumis aux droits de vente pour la totalité du prix pour lequel il étoit vendu.

Au surplus, le bail à rente non-rachetable, comme exempt des lods & ventes, si ce n'étoit lors du rachat de la rente, donnoit ouverture au droit de relief dans les coutumes & sur les biens qui étoient soumis à ce genre de droit casuel.

Quant aux baux à rentes foncières, stipulées ra-

chetables par leur création, il y avoit une différence de jurisprudence entre les pays coutumiers & les pays de droit écrit, & même dans quelques-uns des pays coutumiers.

La coutume de Paris décidoit que le bail à rente, rachetable, donnoit ouverture *hîc & nunc* aux droits de lods ou de quint, sur ce fondement, que le contrat étoit par sa nature résoluble en une aliénation à prix d'argent. On avoit voulu d'ailleurs prévenir l'inconvénient des fraudes par lesquelles on pourroit ôter au ci-devant seigneur la connoissance du remboursement de la rente. Cette disposition de la coutume de Paris, étoit devenue le droit commun pour les coutumes muettes. Mais il y avoit plusieurs coutumes qui décidoient expressément que le bail à rente rachetable, ne donnoit ouverture aux droits de vente que lors du rachat; & cette décision avoit été adoptée par presque tous les parlemens du droit écrit. On fondoit cette décision sur ce motif qu'il n'y avoit que le rachat qui fît dégénérer l'aliénation en vente, & que la rente foncière pouvoit devenir irrachetable par la prescription. De la disposition des coutumes de cette seconde classe, il s'ensuivoit que la rente, retenant sa qualité de foncière jusqu'au rachat, devoit donner ouverture au droit de vente, lorsqu'elle étoit aliénée à prix d'argent. C'est ce qui a été jugé au parlement de Paris, par un arrêt de 1775.

Enfin, d'après les ordonnances, édits & déclarations de 1343, 1539, 1553 & 1554, qui avoient déclaré rachetables les rentes foncières créées sur les maisons de ville, il s'étoit élevé la question de savoir si les baux à rente des maisons de ville, devoient donner lieu aux droits de vente, *hîc & nunc*, ou si ces droits ne pourroient être exigés que lors du rachat effectif. Quelques auteurs tenoient pour cette dernière opinion. Mais la jurisprudence constante du par-

lement de Paris donnoit aux seigneurs le droit d'exiger *hîc & nunc* le paiement des lods & ventes, soit sur les rentes anciennement créées, soit sur celles qui l'avoient été depuis la promulgation de ces loix.

D'après l'exposé des principes, qui avoient lieu jusqu'ici, il est facile de prévoir les difficultés qui pourroient s'élever d'après la loi qui déclare toutes les rentes foncières rachetables.

Elles se réfèrent à deux points principaux : d'un côté, il sera question de savoir comment & dans quels cas les rentes foncières, ci-devant non-rachetables, pourront donner lieu aux droits seigneuriaux? d'un autre côté, il sera question de savoir par qui & comment seront faits les rachats des droits casuels & éventuels qui pourront être offerts à l'occasion des fonds sujets à des rentes foncières non-rachetables, avant que le remboursement en ait pu être effectué.

Dans les pays où le contrat de bail à rente rachetable donnoit ouverture à l'exigibilité des droits dès le moment du contrat & où cette décision avoit été étendue même aux rentes foncières, créées non-rachetables, mais qui avoient été rendues telles par la seule autorité de la loi, les seigneurs pourroient se croire autorisés à prétendre qu'ils sont fondés à réclamer le paiement des droits de vente sur tous les fonds qui ont été précédemment aliénés, à la charge d'une rente foncière; au moyen de ce que le décret du 4 août les rend rachetables indistinctement.

Mais nous pensons qu'il seroit injuste de canoniser cette prétention, & que ce seroit même aller contre le principal but du décret.

Le comité a cru devoir envisager cette question sous le double rapport des rentes foncières rachetables, & de celles non-rachetables.

A l'égard des rentes rachetables, on peut encore y distinguer celles créées avant le décret, & celles qui ont pu être créées, ou qui pourront l'être depuis le décret.

A l'égard des premières, votre comité n'a point hésité à répondre que l'on ne pouvoit rien changer à l'ancien état des choses.

A la vérité, il paroîtroit desirable de saisir cette occasion pour ramener la jurisprudence à une uniformité générale dans tout le royaume, en choisissant entre l'une des deux jurisprudences antérieures.

Mais le comité a considéré que les parties, qui ont contracté antérieurement, l'ont fait sous la foi de la loi, ou de l'usage qui les régissoit; & que l'on ne pourroit changer leurs conditions sans commettre une injustice envers l'une, ou l'autre, des parties.

Si l'on appliquoit la loi qui rendoit les droits exigibles *hîc & nunc* aux pays où le paiement de ces droits étoit suspendu jusqu'au remboursement de la rente; on commettroit une injustice envers les acquéreurs qui ont dû compter qu'ils ne paieroient ces droits que lorsque l'état de leurs affaires leur permettroit de rembourser la rente.

Si l'on appliquoit la loi qui suspendoit le paiement des droits jusqu'au remboursement de la rente aux pays où ces droits étoient exigibles *hîc & nunc*, on commettroit une injustice envers les ci-devant seigneurs, à l'égard desquels on détruiroit une des conditions sous lesquelles il a aliéné son domaine. Celui qui a donné à cens une partie de son domaine y a implicitement attaché la condition de lui payer les droits casuels dans tous les cas, & de la manière prescrite par la loi territoriale. On ne peut changer cette loi, sans porter atteinte à la convention synallagmatique, qui a lié les deux parties.

Cette dernière considération a fait penser à votre comité qu'il ne seroit pas plus juste de changer les loix & es jurisprudences antérieures, même à l'égard des ren-

tes rachetables qui seroient créées à l'avenir, parce que l'on ne pourroit étendre ou resserrer le droit du ci-devant seigneur, sans porter atteinte au contrat primitif, au préjudice de l'une, ou l'autre, des deux parties.

A l'égard des rentes créées irrachetables, ou qui étoient devenues telles avant le décret, il y a bien moins de difficulté.

Les acquéreurs ont traité en cette forme sous la foi d'une loi existante & juste, qui ne les assujétissoit à aucuns droits de vente, mais seulement au droit de relief dans les pays & pour les fonds qui étoient sujets à ce droit. Ils ont compté qu'ils ne seroient jamais exposés aux droits de vente que dans le cas où, avec le consentement du créancier, ils voudroient eux-mêmes consentir au rachat. Si une loi politique les autorise aujourd'hui à faire le remboursement, même sans le consentement du créancier, cette faculté qui leur est accordée ne peut aggraver leur condition & les assujétir, tant qu'ils ne voudront point user de cette faculté, à un paiement qui pourroit devenir onéreux à un très-grand nombre, & dont l'effet ne seroit que de produire aux ci-devant seigneurs un avantage immense, auquel ils n'ont pas dû s'attendre.

La loi féodale, qui régloit les droits respectifs des ci-devant seigneurs & de leurs vassaux & censitaires, donnoit à ceux-ci la faculté d'aliéner leurs fonds à rente foncière, sans être assujétis à aucun paiement de droit de ventes. Le droit du seigneur se réduisoit dès-lors à réclamer le droit de vente lorsque le fonds ou lorsque la rente étoit vendue, ou lorsqu'elle étoit remboursée. Ce dernier cas étoit infiniment rare, parce qu'il falloit le double consentement du débiteur & du créancier. L'intérêt politique, qui force aujourd'hui le consentement du créancier, ne peut tourner au préjudice de

ceux en faveur desquels elle est faite, & au bénéfice des seigneurs, en ouvrant en leur faveur une action présente, pour exiger un droit de ventes sur tous les baux à rente anciens, action qui pourroit faire entrer dès-à-présent dans leurs mains des sommes immenses, au préjudice des cultivateurs & de l'agriculture.

Nous croyons donc que le décret du 4 août ne doit rien changer à l'ancien droit des parties, soit quant aux rentes foncières anciennes, qui ont été créées irrachetables, soit quant aux rentes créées rachetables avant le décret, ou qui seront créées depuis; c'est-à-dire, que les seigneurs, à l'égard des rentes irrachetables, ne pourront exercer leur droit de ventes que dans le cas où la rente sera remboursée; sauf à eux à exercer ces mêmes droits dans le cas de la vente du fonds ou de la rente, ainsi que par le passé, tant que les droits casuels n'auront pas été rachetés. Et à l'égard des rentes rachetables, que l'on conservera les anciennes loix & usages sur le point de savoir quand les droits casuels en seront exigibles.

A l'égard des baux à rente de la première espèce, il faut les laisser sous le régime des loix antérieures.

A l'égard des baux à rente de la seconde espèce, il faut prononcer que, nonobstant le décret du 4 août, les droits de vente n'en pourront être exigés que lors du remboursement effectif des rentes, sauf aux ci-devant seigneurs à exiger, comme par le passé, les droits de lods, en cas de vente du fonds ou de la rente & eu égard au prix desdites ventes.

Ces règles n'auront lieu que pour les rentes & les fonds à l'égard desquels il n'y aura point eu de rachat des droits casuels futurs & éventuels; & il s'agit maintenant de déterminer par qui & comment devra se faire le rachat des droits casuels.

On a vu ci-dessus que les ci-devant seigneurs avoient

& conſervoient, juſques au rachat de leur directe, deux ſortes de droits caſuels à exercer relativement aux fonds grevés de rentes foncières, ſoit lorſqu'elles étoient non-rachetables, ſoit même lorſque les rentes étoient rachetables, mais créées ſur des fonds régis par les loix qui ſuſpendoient le paiement des lods juſques au rembourſement de la rente.

Le bail à rente ne donnoit point lieu à aucun droit de vente, mais ſeulement à un droit de relief, ou autre ſemblable, & dans les pays ſeulement & ſur les biens qui étoient aſſujétis à cette ſeconde eſpèce de droits.

Quant au droit de vente, il n'avoit lieu que 1°. dans le cas de la vente du fonds grevé de la rente; 2°. dans le cas de la vente de la rente. Dans le premier cas, la vente du fonds ne ſe faiſant qu'eu égard à ſa valeur intrinsèque, déduction faite de la rente, le prix ne repréſentoit que l'excédant de la valeur du fonds ſur le capital de la rente; dans le ſecond cas, le prix étoit borné à la valeur de la rente, abſtraction faite de la valeur du fonds. C'étoit dans le double exercice de ces deux droits que le ci-devant ſeigneur trouvoit le complément de ſon droit de lods ſur la pleine valeur du fonds.

Ainſi, relativement aux ci-devant ſeigneurs, il y a deux ſortes de rachats à cumuler pour compléter ſon droit: le rachat du droit caſuel ſur le fonds, conſidéré dans ſa valeur réelle, déduction faite de la rente dont il eſt grevé; & le rachat du droit caſuel ſur la rente, conſidérée dans ſa ſeule valeur étrangère au fonds.

Relativement aux débiteurs des droits, il y a deux ſortes de perſonnes qui peuvent avoir un intérêt à ſe libérer du droit caſuel: le propriétaire du fonds & le propriétaire de la rente.

On ne peut pas les forcer de ſe réunir, parce que

le rachat, permis par le décret du 4 août, n'eſt, à l'égard de chacun d'eux, qu'une faculté, que chacun doit avoir la liberté de n'exercer qu'à ſa volonté & ſuivant ſon intérêt & ſa commodité.

Cette diviſion ne peut porter aucun préjudice au ci-devant ſeigneur, puiſqu'il n'exerçoit précédemment ſes droits que diviſément ſur le propriétaire du fonds & ſur le propriétaire de la rente.

Chacun des deux débiteurs doit donc avoir la liberté de faire diviſément le rachat des droits caſuels dont il étoit tenu diviſément.

On a objecté, à la vérité, que cette faculté de diviſer ne devoit pas avoir lieu en faveur du propriétaire du fonds; on s'eſt fondé ſur ce que la loi générale eſt que la vente d'un fonds ſujet à une rente rachetable donne ouverture aux droits, tant eu égard au prix de la vente, que eu égard au capital de la rente. Or, a-t-on dit, dès-lors que toutes les rentes ſont rendues rachetables par la loi, la vente d'un fonds grevé de rente doit ſubir la loi générale.

Mais, indépendamment de ce que l'objection ne ſeroit applicable qu'aux pays où le bail à rente rachetable donne ouverture *hic & nunc* aux droits caſuels, cette objection trouve ſa réponſe dans les réflexions que nous avons déja propoſées.

Les rentes dont il s'agit étoient originairement irrachetables : c'eſt en faveur du débiteur que la loi a introduit cette faculté. Ce ſeroit rétorquer contre lui le bénéfice de la loi, que de lui donner un effet rétroactif, en traitant les rentes ci-devant irrachetables comme ſi elles avoient été créées rachetables. Cet effet rétroactif greveroit le débiteur en faveur duquel elle eſt faite, & ne tourneroit qu'au bénéfice des ci-devant ſeigneurs & du propriétaire de la rente, qui ſeroit déchargé

du rachat des droits caſuels dont il eſt tenu ſur ſa rente.

Le propriétaire du fonds doit auſſi être autoriſé, s'il le juge à propos, à faire le rachat des droits caſuels en totalité, tant ſur le fonds que ſur la rente. Il peut y avoir un intérêt, puiſque, s'il veut rembourſer la rente, la totalité des droits caſuels retombe alors ſur le fonds; & puiſqu'il peut enviſager un grand avantage à libérer ſon fonds, tant de la rente, que de tous les droits caſuels, pour en pouvoir diſpoſer alors plus librement.

Dans le cas où le propriétaire du fonds prendra le parti de rembourſer la totalité des droits, il s'eſt élevé une queſtion ſur laquelle les avis n'ont pas été unanimes dans le comité : elle eſt de ſavoir ſi alors ce propriétaire du fonds doit être ſubrogé aux droits du ſeigneur vis-à-vis du propriétaire de la rente.

Les uns ont opiné pour l'affirmative : ils ont prétendu qu'il y avoit ici la même raiſon d'accorder la ſubrogation, que celle qui avoit déterminé à l'accorder au co-débiteur d'un cens ſolidaire qui le rembourſe entier, & qui nous a déterminés encore à l'accorder au co-débiteur de la rente foncière ſolidaire. Il ſeroit, d'ailleurs, injuſte, dit-on, que le propriétaire de la rente fût déchargé gratuitement des droits caſuels dont il eſt grevé.

D'autres, au contraire, ont opiné pour la négative. Il y a, diſent-ils, une grande différence entre les cas que l'on veut aſſimiler : le co-débiteur d'un cens ou d'une rente ſolidaire eſt grevé d'une dette certaine, dont il ne peut jamais être déchargé qu'en l'éteignant perſonnellement. C'eſt forcément que le co-débiteur la rembourſe en totalité, & la ſubrogation eſt de droit toutes les fois qu'un co-débiteur paie forcément la totalité de la dette.

Ici, au contraire, les droits caſuels dont eſt grevé

le propriétaire de la rente, ne forment point sur lui une charge certaine, elle est purement éventuelle. Ce n'est point d'ailleurs une charge solidaire avec le propriétaire du fonds; chacun ne doit que sa dette éventuelle, divisément & éventuellement. Lorsque le propriétaire du fonds juge à propos de rembourser la totalité des droits, il ne paie point la dette d'autrui, il ne fait que racheter le droit de pouvoir rembourser librement la rente, & de disposer de son fonds. C'est sa propre dette qu'il acquitte, puisqu'il supporteroit seul les droits en entier s'il avoit remboursé la rente. Il agit librement pour son propre intérêt; dès-lors la loi ne lui doit point de subrogation.

Telles sont les raisons qui ont balancé les opinions; mais l'avis le plus général a été pour la subrogation, fondé sur cette considération que le propriétaire du fonds pourroit acheter les droits du ci-devant seigneur sur le propriétaire de la rente, & que l'on ne doit point s'arrêter à la subtilité que peut faire naître la simple différence de forme du contrat.

Quant à l'effet que pourra produire la division du rachat lorsqu'elle aura lieu, il est simple. Si c'est le propriétaire du fonds qui a seulement racheté les droits casuels sur le fonds, le ci-devant seigneur continuera de les exercer sur le propriétaire de la rente; & *vice versâ*.

Enfin il paroît juste d'obliger le propriétaire du fonds à rendre public & à dénoncer au ci-devant seigneur le remboursement de la rente, lorsqu'il l'aura fait avant le rachat des droits casuels, & à défaut de ce, de le soumettre à la même peine qui a été prononcée par le décret du 3 mai, à défaut de dénonciation de la part du propriétaire de fief inférieur vis-à-vis de son supérieur.

CINQUIÈME PARTIE.

De même que la loi qui accorde la faculté du rachat, ne doit rien changer à l'état des propriétaires du fonds ou de la rente, vis-à-vis des ci-devant seigneurs, jusqu'au rachat effectif, cette même faculté ne doit rien changer à l'état du bailleur & à ses droits primitifs.

La rente, dans la main du bailleur, doit conserver sa qualité primitive d'immobilière, & comme telle, rester sujette, jusqu'au remboursement, à toutes les lois relatives aux successions, donations, dispositions testamentaires, & aux aliénations.

Le bailleur doit conserver également, soit sur le fonds, soit contre le débiteur, les mêmes droits, priviléges & actions personnelles, hypothécaires ou mixtes, qui avoient lieu ci-devant, suivant les diverses lois, coutumes & usages du Royaume.

Mais il est un droit particulier, attaché, en certains cas, au bail à rente, qui pourroit donner lieu à un doute raisonnable, & qui demande une discussion particulière.

Ce droit est la faculté stipulée dans certains contrats en faveur du bailleur, ses héritiers ou ayans-cause, de retirer le fonds, dans le cas où il est aliéné par le preneur, ses héritiers & ayans-cause.

Il y a même une coutume (celle de Bretagne), ou plutôt une jurisprudence certaine dans cette ci-devant province, par laquelle on accordoit cette même faculté au bailleur, sous le titre de retrait censuel, encore que le bail à rente n'en contînt pas la stipulation expresse.

C'eſt ſans aucun fondement que quelques-uns ont cru trouver dans l'article 10 du décret du 15 mars, & dans le décret du 19 juillet, l'abolition de ce genre de retrait.

Le décret du 15 mars n'a eu en vue que les droits féodaux. L'article 10 ne ſupprime que le *retrait féodal*, le *retrait cenſuel*, le droit de *prélation féodale*, de *retenue ſeigneuriale*; expreſſions qui ne caractériſent que des droits dérivans de la féodalité.

Il y a plus; le projet de décret ne portoit que le mot de *prélation*. Un membre de l'Aſſemblée obſerva qu'il exiſtoit, en Dauphiné, un droit de prélation non féodale, & qui ne dérivoit que de baux à rente foncière. Ce fut ſur cette obſervation que l'on ajouta dans le décret, au mot de *prélation*, ces épithètes, *féodale* ou *cenſuelle*; & au mot *retenue*, cette épithète, *ſeigneuriale*: au moyen de quoi la queſtion eſt reſtée entière quant au retrait attaché au bail à rente ſimple.

On ne peut pas davantage faire dériver l'abolition de ce retrait particulier du décret du 19 juillet, qui n'a anéanti que le *retrait lignager* & celui de *mi-denier*.

La queſtion eſt donc aujourd'hui de ſavoir ſi l'on doit conſerver, ou non, le retrait attaché aux baux à rente foncière.

A cet égard, nous diſtinguerons celui qui réſulte d'une ſtipulation expreſſe, & celui qui ne réſulte que d'une loi ou d'une juriſprudence.

La première eſpèce de retrait eſt appelée *retrait conventionnel*; il ne doit pas être confondu avec le *réméré*, qui ſe ſtipule quelquefois dans des contrats de vente, & qui diffère du retrait conventionnel en pluſieurs points. La différence la plus eſſentielle con-

ſiſte en ce que la faculté de réméré ne peut pas être ſtipulée à perpétuité, parce qu'elle eſt contraire à l'eſſence du contrat de vente, qui emporte une abdication totale des droits du vendeur, & parce qu'elle n'eſt autoriſée que comme une reſſource en faveur du vendeur, que la néceſſité oblige quelquefois à ſe détacher d'un héritage qu'il affectionne, & même de le céder à vil prix. Le retrait conventionnel peut être, au contraire, ſtipulé à toujours, parce que, dans le bail à rente, le bailleur eſt cenſé conſerver une eſpèce de propriété ſur le fonds, parce qu'il peut mettre à cette aliénation limitée, telle modification qu'il juge à propos; parce que l'exercice de ce droit ne peut naître que d'un cas éventuel, que le bailleur n'eſt pas maître de faire arriver, à la différence du réméré qui ne dépend que de la volonté du vendeur. Le retrait conventionnel, indiviſible du bail à rente, ne peut ſe preſcrire que comme le bail à rente & avec lui, & ſe proroge avec lui, par le titre nouvel qui conſerve toutes les conditions de l'acte.

Avoir défini la nature & le caractère du retrait conventionnel, c'eſt avoir décidé d'avance la queſtion propoſée.

Il n'y a aucune ſimilitude à établir entre les retraits abolis par le décret du 15 mars & par celui du 19 juillet, & le retrait conventionnel. Les premiers ne devoient leur origine qu'à une puiſſance, qui avoit fait conſacrer par la loi des uſages établis par l'autorité. Les ſeconds n'étoient que des graces & des priviléges établis par la loi, mais contraires à la liberté du commerce des fonds.

Ici c'eſt un droit fondé ſur une convention légitime; c'eſt un droit de propriété réſervé comme la rente; c'eſt la condition *ſine quâ non* de l'aliénation. La gêne qui en peut réſulter pour le commerce eſt

peu conſidérable, parce que ce retrait ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une ſtipulation expreſſe, parce que ces ſtipulations ne ſont pas générales dans tous les baux à rente : d'ailleurs ſi c'eſt une gêne, le propriétaire ſe l'eſt impoſée à lui-même volontairement, & comme condition ſans laquelle il ne ſeroit pas propriétaire.

Avoir dit que le retrait ne peut avoir lieu en faveur du bailleur à rente qu'autant qu'il eſt une convention entre lui & le preneur & la condition de l'aliénation, c'eſt avoir prononcé un grand préjugé contre le retrait cenſuel de Bretagne. La juſtice exige cependant d'approfondir un peu plus cette queſtion, qui peut être importante pour les départemens qui ſont ſortis de cette province.

Il ne faut point ſe laiſſer tromper par l'expreſſion de *retrait cenſuel* uſitée dans le langage breton ; ce retrait n'y eſt point un droit ſeigneurial : c'eſt la faculté accordée à tout bailleur de rente foncière de pouvoir retirer l'héritage ſujet à la rente, lorſqu'il eſt vendu. Ce droit ne s'appelle *retrait cenſuel*, que parce que, dans l'idiome breton, la rente foncière s'appelle *rente cenſive*. Ce que l'uſage breton a de particulier, eſt que le retrait cenſuel y eſt de droit commun, encore qu'il ne ſoit point ſtipulé par le bail à rente.

Cet uſage eſt critiqué par les uns, & défendu par les autres. Voici leurs raiſons reſpectives.

Ceux qui attaquent l'uſage, oppoſent qu'il n'eſt point fondé ſur une convention ; que c'eſt un droit exorbitant qui n'eſt fondé que ſur un uſage & une juriſprudence, dont la ſource eſt évidemment vicieuſe.

L'article 306 de la coutume de Bretagne porte « & » au cas qu'il n'y auroit prèsme de ramage (c'eſt-à-» dire parent lignager) qui voulût venir au retrait, » *le ſeigneur féodal, ou celui qui a rente cenſive*, » peut retirer les héritages vendus, *par puiſſance de* » *fief, ou de cens.* «

Il eſt évident, dit-on, à la ſeule lecture de cet article que le retrait, dont il parle, n'eſt qu'un droit ſeigneurial, un droit exercé *par puiſſance de fief, ou de cens*, c'eſt-à-dire, en vertu du droit ſeigneurial ſur un fief, ou ſur un fonds chargé d'un cens ſeigneurial.

Il eſt certain en effet, ſuivant le témoignage des auteurs Bretons (1), qu'anciennement les rentes ſeigneuriales dues par des fonds roturiers, s'appeloient, comme dans le reſte du royaume, *cens* ou *cenſive*. Mais comme dans cette province on appeloit auſſi *cens* les redevances non ſeigneuriales, & comme inſenſiblement l'uſage n'a appliqué cette expreſſion qu'aux ſimples rentes foncières, cette confuſion de dénominations a fait étendre au ſimple cens non ſeigneurial le privilège du retrait, que la loi ne donnoit qu'au cens ſeigneurial, en ſorte que le retrait des rentes foncières ne s'eſt évidemment établi, ſous le titre même de *retrait cenſuel*, que par un ſimple uſage, fondé ſur une fauſſe application de la loi territoriale.

Mais ceux qui croient que l'on doit conſerver l'uſage de ce retrait, répondent qu'il n'eſt point fondé

---

(1) L'Anonyme, ſur le chap. 40 de la très-ancienne coutume. Hevin, art. 43, conſult. 70, & queſt. féodal, p. 117, 118, 119; & ſur Frain, p. 384.
Poulain Duparc, tome 2, p. 85.

ſur une fauſſe interprétation ; mais ſur le texte même de la loi.

Quel qu'ait pu être l'ancien uſage de la Bretagne, il eſt avoué par Hevin lui-même (1) que « dès le tems de d'Argentré le ſimple arrentement » ayant été confondu avec le cens, on lui a laiſſé » en propre le nom de *cens*, & l'on a appliqué le » nom de *féage*, à la tenue noble & à la roturière. » Auſſi d'Argentré & tous les auteurs Bretons n'ont-ils pas héſité à reconnoître que ces termes *rente cenſive*, ſoit dans l'ancienne coutume, ſoit dans la nouvelle, s'appliquoient à la ſimple rente foncière.

S'il eſt certain que la loi s'applique au ſeul contrat d'arrentement, on ne peut pas s'empêcher de reconnoître que le retrait, dont il s'agit, doit être réputé conventionnel. En effet les diſpoſitions des coutumes ne ſont en général que la déclaration des uſages. L'art. 306 n'eſt donc qu'un témoignage de la condition ſous laquelle les arrentemens avoient accoutumé d'être faits. D'ailleurs cet effet ayant été attribué par la loi de 1539 aux arrentemens, il en réſulte qu'au moins tous les contrats qui ont été faits poſtérieurement ſont cenſés faits ſous cette condition tacite. Les conventions étant toujours préſumées faites conformément à la loi & l'uſage.

Telles ſont les raiſons, que l'on peut invoquer pour & contre, ſur la queſtion du retrait uſité en Bretagne en matière de ſimple arrentement & connu ſous le titre de *retrait cenſuel* par ſuite de l'uſage, qui a reſtreint le terme de *cens* à la ſimple rente foncière.

---

(1) Conſult. 70.

Quant

Quant à nous, nous croyons en premier lieu qu'il exiſte un doute très-fondé ſur le point de ſavoir ſi la coutume de Bretagne a entendu déſigner les ſimples rentes foncières par cette expreſſion *ou rente cenſive*. Hevin, dans ſa conſultation 70, fait à cet égard deux obſervations qui paroiſſent ſans replique. La première conſiſte à dire que ſi l'expreſſion *rente cenſive* ne s'appliquoit qu'aux arrentemens, la coutume n'auroit accordé le retrait que ſur le fief noble, & n'auroit rien décidé ſur le féage roturier. Il ajoute que le commentaire de l'anonyme ſur la très-ancienne coutume venoit d'être réimprimé en 1538, qu'il étoit entre les mains de tout le monde lors de la première rédaction de la coutume de Bretagne en 1539 : d'où il conclut que les rédacteurs ont dû employer le terme cenſive, dans le même ſens de cet auteur, qui ſur ce mot *féage* de l'art. 40 de la très-ancienne coutume avoit dit : *féage & cenſive eſt tout un ; fors que féage eſt proprement ès fiefs nobles.*

Mais quand il ſeroit certain que la coutume a voulu comprendre le ſimple arrentement ſous le terme de *rente cenſive*, il n'en réſulteroit jamais que le retrait dût être regardé comme véritablement conventionnel.

Pour ſe convaincre de cette vérité, il ſuffit de conſidérer le motif que d'Argentré & les autres auteurs Bretons ont donné à la déciſion de leur coutume, ainſi interprétée. Après avoir marqué ſon étonnement fondé ſur ce que la rente purement cenſive n'emporte aucune obéiſſance, ni juriſdiction, il ſe répond : *hic vero videtur dominii directi retentionem operari.* Ainſi, ſuivant cet auteur, lui-même, le retrait accordé par la coutume n'eſt qu'une conſéquence de l'eſpèce de propriété que le bailleur à rente foncière a retenue ſur le fonds. Mais, 1°. c'eſt reconnoître que

le retrait n'eſt pas une ſtipulation expreſſe dans ce contrat. 2°. C'eſt avoir attribué à ce contrat un effet qui n'en eſt pas la conſéquence néceſſaire, puiſque le droit commun n'a jamais attaché cette conſéquence au genre de propriété que le bailleur à rente ſe réſerve. Celui qui aliène ſon fonds ne s'eſt réſervé que ce qu'il a ſtipulé. Il ne peut être préſumé s'être réſervé que ce qu'il a exprimé. L'erreur du principe, ſur lequel la loi ſe ſeroit fondée, conſiſteroit à avoir attribué au bail à rente & comme une conſéquence ſa nature au droit, qui n'en réſulte pas néceſſairement, & qui n'en peut être qu'un acceſſoire conventionnel.

Il y a donc une différence totale entre le retrait, que l'on ſuppoſe accordé par la coutume de Bretagne au bailleur & le véritable retrait conventionnel. Celui-ci eſt un droit réſervé par le propriétaire, l'autre n'eſt qu'un privilège de la loi. C'eſt ce que la Bigottière reconnoît bien formellement, lorſqu'il dit que le bailleur a le retrait *à cause du droit réel qu'il a sur les choses; mais que, s'il l'avoit réservé dans la baillée à rente, ce seroit un retrait conventionnel.*

S'il eſt certain que le retrait cenſuel en Bretagne n'eſt point conventionnel, qu'il n'eſt qu'une faveur & un privilège accordé par la coutume, nous penſons qu'il doit être ſupprimé, avec d'autant plus de raiſon qu'il eſt exorbitant, contraire au droit commun, & qu'il n'eſt fondé ſur aucun principe de droit, ſauf à réſerver cette faculté à ceux qui juſtifieroient par titres l'avoir ſtipulée par le titre primitif.

Vainement objecteroit-on qu'au moins le retrait doit être regardé comme conventionnel dans les baux faits depuis que l'uſage a interprété ainſi la coutume. Tout ce qui réſulte de l'intention des bailleurs, qui

ont contracté depuis cette époque, c'eſt qu'ils ont entendu jouir d'un privilège. Mais la loi peut & doit détruire les privilèges qui ſont exorbitans, & les droits qui n'exiſtent que par ſa faveur. On le doit ici d'autant plus que le privilège, s'appliquant en Bretagne à tous les baux à rente, devient une gêne conſidérable pour le commerce des fonds.

A côté du retrait qui eſt quelquefois accordé au bailleur de fonds, il eſt néceſſaire de placer celui que quelques coutumes (1) accordoient au débiteur de la rente foncière de la retirer lorſqu'elle étoit vendue.

Ce retrait étoit infiniment favorable, lorſque les rentes foncières étoient irrachetables; c'étoit donner au propriétaire un moyen de libérer ſon fonds, ſans détruire le contrat entre lui & le bailleur, puiſque cette faculté ne s'exerçoit que contre un tiers acquéreur.

Mais ce retrait devient inutile d'après la loi qui permet le rachat de toutes les rentes foncières. Il n'avoit même lieu dans ces coutumes que pour les rentes irrachetables. Il n'y a donc plus aucune raiſon pour le laiſſer ſubſiſter.

---

(1) Hainault, ch. 77, art. 35; & ch. 95, art. 11.
Valenciennes, art. 89 & 90.
Cambrai, titre II, art. 6.
Arras, art. 48.
Béthune, art. 14.
Amiens, loc. art. 7 & 8.
Normandie, art. 501.

SIXIÈME PARTIE.

De même que la loi nouvelle, qui rend rachetables les rentes foncières, ne doit rien changer aux droits reſpectifs des ci-devant ſeigneurs & de leurs vaſſaux, ni aux droits reſpectifs des bailleurs & des preneurs; elle ne doit rien changer aux droits des créanciers & des bailleurs.

Ces créanciers doivent conſerver les mêmes hypothèques qu'ils avoient ci-devant & les mêmes moyens de les conſerver.

Il s'agit ſeulement d'ajouter quelques précautions de plus pour faciliter l'exercice de leurs droits, qui pourroient être compromis par la faculté du rembourſement qui les rendra plus fréquens.

Les précautions, que propoſera le comité, ſont à peu près les mêmes que celles qui ont été déja décrétées, le 3 mai, en faveur des créanciers des ci-devant propriétaires de fiefs.

SEPTIÈME PARTIE.

La libération des fonds eſt une opération infiniment favorable. Par cette raiſon, un arrêt du conſeil du 9 ſeptembre 1775, avoit déja exempté du centième denier le rembourſement des rentes foncières. Il ne s'agit que de donner le caractère de loi à cet uſage antérieur.

Telles ſont les vues d'après leſquelles le Comité a rédigé le projet de décret ci-joint.

Le nombre de ſes articles ne doit point faire craindre une longue diſcuſſion. Sur quarante-cinq articles

qu'il renferme, il y en a vingt-un qui ne ſont que l'application faite au rachat des rentes foncières, de diſpoſitions déja décrétées pour le rachat des rentes ci-devant ſeigneuriales.

Le Comité auroit pu ſe contenter de propoſer de rendre communs aux rentes foncières, ces articles décrétés pour les rentes ci-devant ſeigneuriales; mais il a penſé que cette forme auroit pluſieurs inconvéniens.

Elle obligeroit ceux, qui ne voudroient opérer que pour des rentes foncières, à acheter deux décrets, au lieu d'un.

L'application des mêmes règles aux rentes foncières exige des changemens d'expreſſion; & un ſimple renvoi à des lois appliquées aux rentes ſeigneuriales, pourroit donner lieu à des équivoques qui embarraſſeroient l'exécution de la loi.

Enfin on ne doit rien négliger de ce qui peut faciliter l'intelligence & l'exécution de la loi; & il eſt toujours plus commode de trouver réuni ſous un même titre tout ce qui concerne le même objet.

La répétition de vingt-un articles déja décrétés n'emploiera donc que le temps néceſſaire pour les lire.

PROJET DE DÉCRET.

SUR LE RACHAT DES RENTES FONCIÈRES

TITRE I.

Quelles ſont les rentes aſſujéties au rachat.

ARTICLE PREMIER.

Toutes les rentes foncières perpétuelles, ſoit en nature, ſoit en argent, de quelque eſpèce qu'elles ſoient, quelle que ſoit leur origine, à quelques perſonnes qu'elles ſoient dues, gens de main-morte, domaine, apanagiſtes, ordre de Malte, même les rentes de dons & legs, pour cauſe pie ou de fondation, ſeront rachetables : les champarts de toute eſpèce & ſous toute dénomination, le ſeront pareillement, au taux qui ſera ci-après fixé. Il eſt défendu de plus, à l'avenir, créer aucune redevance foncière non rembourſable, ſans préjudice des baux à rente ou emphytéoſe & non perpétuels qui ſeront exécutés pour toute leur durée, & pourront être faits, à l'avenir, pour 99 ans & au-deſſous.

II.

Les rentes ou redevances foncières établies par les

contrats connus, en certains pays, ſous le titre de locaterie perpétuelle, ſont compriſes dans les diſpoſitions & prohibitions de l'article précédent, ſauf les modifications ci-après ſur le taux de leur rachat.

TITRE II.

Principes généraux sur le rachat.

ARTICLE PREMIER.

Tout propriétaire pourra racheter les rentes & redevances foncières perpétuelles, à raiſon d'un fonds particulier, encore qu'il ſe trouve poſſéder pluſieurs fonds grevés de pareilles rentes envers la même perſonne, pourvu néanmoins que ces fonds ne ſoient pas tenus ſous une rente ou une redevance foncière ſolidaire, auquel cas le rachat ne pourra pas être diviſé.

II.

Lorſqu'un fonds grevé de rente ou redevance foncière perpétuelle, ſera poſſédé par pluſieurs co-propriétaires, ſoit diviſément, ſoit par indivis, l'un d'eux ne pourra point racheter diviſément ladite rente ou redevance, au prorata de la portion dont il eſt tenu, ſi ce n'eſt du conſentement de celui auquel la rente ou redevance ſera due, lequel pourra refuſer le rembourſement total, en renonçant à la ſolidarité vis-à-vis de tous les co-obligés; mais quand le redevable aura fait le rembourſement total, il demeurera ſubrogé aux droits du créancier, pour les exercer contre les co-débiteurs, mais ſans aucune ſolidarité; & chacun des autres co-débiteurs pourra racheter, à volonté, ſa portion diviſément.

III.

Pourront les propriétaires de fonds grevés de rente ou redevance foncière, traiter avec les propriétaires desdites rentes ou redevances, de gré à gré, à telle somme & sous telles conditions qu'ils jugeront à propos, du rachat desdites rentes ou redevances; & les traités, ainsi faits de gré à gré, entre majeurs, ne pourront être attaqués sous prétexte de lésion quelconque, encore que le prix du rachat se trouve inférieur, ou supérieur, à celui qui auroit pu résulter du taux qui sera ci-après fixé.

IV.

Les tuteurs, curateurs & autres administrateurs des pupilles, mineurs, ou interdits, les grevés de substitution, les maris dans les pays où les dots sont inaliénables, même avec les consentemens des femmes, ne pourront liquider les rachats des rentes ou redevances foncières, appartenantes aux pupilles, aux mineurs, aux interdits, à des substitutions, & auxdites femmes mariées, qu'en la forme & au taux ci-après prescrit, & à la charge du remploi. Le redevable, qui ne voudra point demeurer garant du remploi, pourra consigner le prix du rachat, lequel ne sera délivré aux personnes qui sont assujéties au remploi, qu'en vertu d'une ordonnance du juge, rendue sur les conclusions du commissaire du Roi, auquel il sera justifié du remploi.

V.

Lorsque le rachat aura pour objet une rente ou redevance foncière appartenante à une communauté

d'habitans, les officiers municipaux ne pourront le liquider & en recevoir le prix, que ſous l'autorité & avec l'avis des aſſemblées adminiſtratives du département ou de leurs directoires, leſquels ſeront tenus de veiller au remploi du prix.

V I.

La liquidation du rachat des rentes, devenues bien national, ne pourra être faite que par les aſſemblées adminiſtratives du diſtrict dans l'arrondiſſement duquel ſe trouvera ſitué le fonds grevé de la rente, ou leur directoire, ſous l'inſpection & avec l'autoriſation des aſſemblées adminiſtratives du département; le paiement du prix dudit rachat ne pourra être fait qu'à la caiſſe du diſtrict dudit arrondiſſement, & le directoire du diſtrict ſera tenu de faire verſer le prix dans la caiſſe de l'extraordinaire.

V I I.

La diſpoſition de l'article précédent aura lieu indiſtinctement, & ſauf les ſeules exceptions ci-après, à l'égard des rentes devenues bien national, à quelque établiſſement, corps, ou bénéfices & offices ſupprimés qu'elles appartiennent, encore qu'il s'agiſſe d'établiſſemens dont l'adminiſtration a été conſervée proviſoirement, ou autrement, par les précédens décrets & notamment par celui du 23 octobre dernier, ſoit à des municipalités, ſoit à certains adminiſtrateurs de fondations, ſéminaires, collèges, fabriques, établiſſemens d'étude, ou de retraite, hôpitaux, maiſons de charité, bénéfices actuellement régis par l'économe général du clergé, enfin à certains ordres de religieux,

ou religieuſes, même à l'égard des rentes appartenantes aux établiſſemens proteſtans mentionnés en l'article 17 du titre 1 du décret du 23 octobre dernier ; à l'égard de toutes leſquelles rentes devenues bien national, la liquidation du rachat, ne pourra être faite que par les adminiſtrations de département & diſtrict, & le prix du rachat ne pourra être verſé qu'en la caiſſe du diſtrict, ainſi qu'il a été dit en l'article ci-deſſus, à peine de nullité deſdits rachats.

VIII.

Sont exceptées des diſpoſitions des art. 6 & 7 ci-deſſus, les rentes appartenantes au domaine de la couronne, aux apanagiſtes, aux engagiſtes, aux échangiſtes dont les échanges ne ſont point encore conſommés. La liquidation du rachat deſdites rentes ſera faite, juſqu'à ce qu'il en ait été autrement ordonné par les adminiſtrateurs de la régie actuelle des domaines, ou par leurs prépoſés, à la charge, 1°. par eux de ſe conformer aux taux ci-après preſcrits ; 2°. que les liquidations ſeront vérifiées & approuvées par les adminiſtrations du département & diſtrict, dans l'arrondiſſement deſquels ſe trouveront ſitués les fonds affectés auxdites rentes ; 3°. de compter par les adminiſtrateurs de la régie du prix deſdits rachats, & de le verſer au fur & à meſure dans la caiſſe du diſtrict dudit arrondiſſement, qui le reverſera dans la caiſſe de l'extraordinaire.

IX.

Sont pareillement exceptées des diſpoſitions des

articles 6 & 7 ci-deſſus, les rentes appartenantes aux commanderies, dignités & grands-prieurés de l'ordre de Malthe. Leſdits rachats, juſqu'à ce qu'il en ait été autrement ordonné, pourront être liquidés par les titulaires actuels, à la charge, 1°. de ſe conformer au taux qui ſera ci-après preſcrit; 2°. de faire vérifier & approuver la liquidation par les adminiſtrations de département & de diſtrict, dans l'arrondiſſement deſquels ſe trouveront ſitués les manoirs, ou chefs-lieux, deſdites commanderies, dignités & grands-prieurés; 3°. de verſer le prix dudit rachat au fur & à meſure dans la caiſſe du diſtrict dudit arrondiſſement, qui le reverſera dans la caiſſe de l'extraordinaire.

X.

Les adminiſtrateurs des établiſſemens François & les évêques & curés François, qui poſsèdent des rentes aſſiſes ſur des fonds ſitués en pays étrangers, ne pourront en recevoir aucun rembourſement, quand même il leur ſeroit offert volontairement, à peine de reſtitution du quadruple, en cas de contravention. La liquidation du rachat deſdites rentes, s'il étoit offert volontairement, ne pourra être faite que par les aſſemblées adminiſtratives du diſtrict, dans l'arrondiſſement deſquels ſe trouveront les manoirs deſdits bénéfices, ou les chefs lieux deſdits établiſſemens, ſous l'inſpection & l'autoriſation des aſſemblées adminiſtratives du Département, & le prix du rachat ſera verſé dans la caiſſe du diſtrict dudit arrondiſſement, & de là dans celle de la caiſſe de l'arrondiſſement de l'extraordinaire, ainſi qu'il eſt dit en l'article 6.

X I.

Dans tous les cas où la rente rachetée, & dont le prix aura été verſé dans les caiſſes de diſtrict & de l'extraordinaire, appartiendra à des établiſſemens non ſupprimés, & qui ne le feront point par la ſuite, il ſera, s'il y a lieu & d'après l'avis des aſſemblées adminiſtratives, pourvu à telle indemnité qu'il appartiendra en faveur deſdits établiſſemens.

TITRE III.

Mode & taux du rachat.

ARTICLE PREMIER.

Lorſque les parties, auxquelles il eſt libre de traiter de gré à gré, ne pourront point s'accorder ſur le prix du rachat des rentes, ou redevances foncières, le rachat ſera fait ſuivant les règles & les taux ci-après.

II.

Le rachat des rentes & redevances foncières originairement créées irrachetables & ſans aucune évaluation du capital ſeront rembourſables : ſavoir, celles en argent ſur le pied du denier vingt, & celles en nature de grains, volailles, denrées, fruits de récolte, ſervices d'hommes, chevaux, ou autres bêtes de ſomme & de voitures au denier vingt-cinq de

leur produit annuel, ſuivant les évaluations, qui en ſeront ci-après faites. Il ſera ajouté un dixième auxdits capitaux, à l'égard des rentes qui auront été créées ſous la condition de non-retenue des dixièmes, vingtièmes, & autres impoſitions royales.

III.

A l'égard des rentes & redevances foncières originairement créées rachetables, mais qui ſont devenues irrachetables avant le 4 août par l'effet de la preſcription, le rachat s'en fera ſur le capital porté au contrat, ſoit qu'il ſoit inférieur ou ſupérieur aux deniers ci-deſſus fixés.

IV.

Dans les pays où il eſt d'uſage, ſoit dans les baux à rentes, ſoit dans les locateries perpétuelles, d'interdire au preneur la coupe des bois de haute-futaie, ou de l'aſſujétir à en rembourſer la valeur au propriétaire, ou de faire un remploi de prix, le preneur qui voudra rembourſer la rente annuelle ſera tenu d'ajouter au capital fixé par l'article II ci-deſſus, une ſomme à dire d'experts, proportionnée à la nature & à la valeur du droit que le bailleur ſe ſera réſervé ſur leſdits bois.

V.

L'évaluation du produit annuel des rentes & redevances foncières non-ſtipulées en argent, mais payables en nature de grains, denrées, fruits de récolte ou

ſervice d'hommes, bêtes de ſomme, ou voitures, ſe fera d'après les règles & les diſtinctions ci-après.

V I.

A l'égard des redevances en grains, il ſera formé une année commune de leur valeur d'après le prix des grains de même nature, relevé ſur les regiſtres du marché du lieu où ſe devoit faire le paiement, ou du marché plus prochain s'il n'y en a pas dans le lieu. Pour former l'année commune, on prendra les quatorze années antérieures à l'époque du rachat; on retranchera les deux plus fortes & les deux plus foibles, & l'année commune ſera formée ſur les dix années reſtantes.

V I I.

Il en ſera de même pour les redevances en volailles, agneaux, cochons, beurre, fromage, cire & autres denrées, dans les lieux où leur prix eſt porté dans les regiſtres des marchés.

A l'égard des lieux où il n'eſt point d'uſage de tenir de regiſtre du prix des ventes de ces ſortes de denrées, l'évaluation des rentes de cette eſpèce ſera faite d'après le tableau eſtimatif qui en aura été formé en exécution de l'article XV du décret du 3 mai, par le directoire du diſtrict du lieu où devoit ſe faire le paiement; lequel tableau ſervira pendant l'eſpace de dix années de taux pour l'eſtimation du produit annuel deſdites redevances; le tout ſans déroger aux évaluations portées par les titres, coutumes ou réglemens.

V I I I.

A l'égard des rentes & redevances foncières ſtipu-

lées en ſervice de journées d'hommes, de chevaux, bêtes de travail & de ſomme, ou de voitures, l'évaluation s'en fera pareillement d'après le tableau eſtimatif qui en aura été formé en exécution de l'article XVI du décret du 3 mai par le directoire du diſtrict du lieu où devoient ſe faire leſdits ſervices, lequel tableau ſervira pareillement pendant l'eſpace de dix années pour l'eſtimation du produit annuel deſdites redevances; le tout ſans déroger aux évaluations portées par les titres, coutumes ou réglemens.

IX.

Quant aux rentes & redevances foncières qui conſiſtent en une certaine portion des fruits récoltés annuellement ſur le fonds, il ſera procédé par des experts que les parties nommeront, ou qui ſeront nommés d'office par le juge, à une évaluation de ce que le fonds peut produire en nature dans une année commune. La quotité de la redevance annuelle ſera enſuite fixée dans la proportion de l'année commune du fonds, & ce produit annuel ſera évalué en la forme preſcrite par l'article XVI ci-deſſus, pour l'évaluation des rentes en grains.

X.

Dans tous les cas où l'évaluation du produit annuel de la rente pourra donner lieu à une eſtimation d'experts, ſi le rachat a lieu entre parties qui aient la liberté de traiter de gré à gré, le redevable pourra faire au propriétaire de la rente, par acte extrajudiciaire, une offre réelle d'une ſomme déterminée. En cas de refus d'accepter l'offre, les frais de l'expertiſe,

qui deviendra néceſſaire, ſeront ſupportés par celui qui aura fait l'offre, ou par le refuſant, ſelon que l'offre ſera jugée ſuffiſante ou inſuffiſante.

X I.

L'offre ſe fera au domicile du créancier lorſque la rente ſera portable, & lorſqu'elle ſera quérable au domicile que le créancier ſera tenu d'élire dans le reſſort du diſtrict du lieu où la rente devoit être payée, & à défaut d'élection, à la perſonne du commiſſaire du diſtrict.

X I I.

Si l'offre mentionnée en l'article ci-deſſus eſt faite à un tuteur, à un grevé de ſubſtitution, ou à d'autres adminiſtrateurs qui n'ont point la liberté de traiter de gré à gré, les adminiſtrateurs pourront employer en frais d'adminiſtration ceux de l'expertiſe, lorſqu'ils auront été jugés devoir reſter à leur charge.

X I I I.

Tout redevable qui voudra racheter la rente ou redevance foncière dont ſon fonds eſt grevé, ſera tenu de rembourſer avec le capital du rachat, tous les arrérages qui ſe trouveront dus, tant pour les années antérieures que pour l'année courante, au prorata du temps qui ſera écoulé depuis la dernière échéance juſqu'au jour du rachat.

X I V.

A l'avenir les rentes & redevances énoncées en l'article

l'article XII ci-deſſus, ne s'arrérageront point, même dans les pays où le principe contraire avoit lieu, ſi ce n'eſt qu'il y ait eu demande ſuivie de condamnation; les rentes qui conſiſtent en ſervice de journées d'hommes, de chevaux & autres ſervices énoncés en l'article VIII ci-deſſus, ne pourront pas non plus être exigées en argent, mais en nature ſeulement, ſi ce n'eſt qu'il y ait eu demande ſuivie de condamnation. En conſéquence, il ne ſera tenu compte lors du rachat deſdites rentes ou redevances, que de l'année courante, laquelle ſera alors évaluée en argent, au *prorata* du temps qui ſera écoulé depuis la dernière échéance juſqu'au jour du rachat.

TITRE IV.

De l'effet de la faculté du rachat relativement aux droits seigneuriaux.

ARTICLE PREMIER.

Les propriétaires des ci-devant fiefs ne pourront point exiger de droit de lods & ventes ſous prétexte de la faculté qui a été accordée par le décret du 4 août, & qui eſt confirmée par le préſent décret, de racheter les rentes foncières créées irrachetables. Leſdits droits de lods & ventes ne pourront être exigés que lors du rembourſement effectif deſdites rentes, & dans le cas où les droits caſuels n'en auroient point été rachetés avant ledit rembourſement; ſauf aux propriétaires des ci-devant fiefs à ſe faire payer des droits accoutumés, dans le cas de mutation ou d'aliénation des fonds, ſoit dans le cas de mutation ou d'aliénation des rentes, tant que leſdites rentes n'auront

point été rembourſées, ou que le rachat deſdits droits caſuels n'aura point été fait.

II.

Les diſpoſitions de l'article précédent auront lieu à l'égard des rentes foncières originairement créées rachetables, mais devenues irrachetables par convention ou preſcription.

III.

A l'égard des rentes foncières rachetables, tant celles créées antérieurement au décret & à l'égard deſquelles la faculté de rachat n'étoit point éteinte, que celles créées depuis le 4 août, ou qui pourront l'être par la ſuite, on continuera de ſuivre, quant à la preſtation des droits caſuels ſeigneuriaux juſqu'au rachat d'iceux, les anciens uſages établis par les différentes loix, coutumes, ſtatuts ou juriſprudence qui régiſſoient les fonds grevés de ces ſortes de rentes.

IV.

Il ſera libre au propriétaire du fonds grevé de rente foncière, de racheter les droits caſuels ci-devant ſeigneuriaux, ſoit à raiſon ſeulement de la valeur de ſon fonds, déduction faite de la valeur de la rente, ſoit à raiſon de la valeur totale du fonds, ſans déduction de la rente.

V.

Le propriétaire de la rente pourra racheter les droits

caſuels ci-devant ſeigneuriaux, à raiſon de la valeur de la rente ſeulement, encore que le propriétaire du fonds n'ait point racheté, ou ne veuille point racheter, leſdits droits eu égard à la valeur de ſon fonds.

V I.

Si le propriétaire du fonds n'a racheté les droits caſuels que eu égard à la valeur du fonds, le propriétaire deſdits droits caſuels pourra les exercer, en cas de mutation ou d'aliénation de la rente, à raiſon ſeulement de la valeur de ladite rente; & réciproquement ſi le propriétaire de la rente a ſeul racheté les droits caſuels eu égard à la rente, le propriétaire deſdits droits caſuels pourra les exercer, en cas de mutation ou d'aliénation du fonds, à raiſon du fonds ſeulement.

V I I.

Si le propriétaire du fonds rembourſe la rente dont il eſt grevé avant d'avoir racheté les droits caſuels du fonds & de la rente, il demeurera à l'avenir aſſujéti auxdits droits juſqu'au rachat d'iceux, à raiſon de la valeur totale du fonds, nonobſtant le paiement qu'il aura fait des droits à raiſon du rembourſement de la rente.

V I I I.

Si le propriétaire du fonds a racheté les droits caſuels, tant à raiſon du fonds que de la rente, audit cas il demeurera ſubrogé de plein droit aux droits du ci-devant propriétaire du fief dont le fonds étoit mouvant, tant pour la perception des droits caſuels en

cas de mutation ou d'aliénation de la rente, que pour la perception du prix du rachat des droits casuels, lorsqu'il sera offert par le propriétaire de la rente.

IX.

Tout propriétaire de fonds grevé de rente foncière, qui remboursera la rente avant que le rachat des droits casuels en ait été fait, sera tenu de faire contrôler la quittance du remboursement, & de le dénoncer au propriétaire du ci-devant fief dont son fonds relevoit dans le mois du remboursement, à peine d'être condamné au double du droit dont il se trouvera débiteur en conséquence dudit remboursement.

TITRE V.

De l'effet de la faculté du rachat vis-à-vis du propriétaire de la rente, & du débiteur.

ARTICLE PREMIER.

La faculté du rachat accordée aux débiteurs des rentes foncières ne dérogera en rien aux droits, priviléges & actions qui appartenoient ci-devant aux bailleurs de fonds, soit contre les preneurs personnellement, soit sur les fonds baillés à rente; en conséquence les créanciers bailleurs de fonds continueront d'exercer les mêmes actions hypothécaires, personnelles ou mixtes qui ont eu lieu jusqu'ici, & avec les mêmes priviléges qui leur étoient accordés par les lois, coutumes, statuts & jurisprudence qui étoient précédemment en vigueur dans les différens lieux & pays du royaume.

II.

Néanmoins la disposition particulière de l'article VIII du chapitre XVIII de la coutume de la ville & échevinage de Lille est abrogée, à compter du jour de la publication du présent décret, sauf aux propriétaires des rentes foncières, régies par cette coutume, à exercer pour le paiement des arrérages les autres actions & priviléges autorisés par le droit commun, & par ladite coutume.

III.

La faculté de racheter les rentes foncières ne changera pareillement rien à leur nature immobilière, ni quant à la loi qui les régissoit; en conséquence, elles continueront d'être soumises aux mêmes principes, loix & usages que ci-devant, quant à l'ordre des successions, & quant aux dispositions entre vifs & testamentaires, & aux aliénations à titre onéreux.

IV.

Les baux à rente, faits sous la condition expresse de pouvoir, par le bailleur, ses héritiers & ayans cause, retirer le fonds en cas d'aliénation d'icelui par le preneur, ses héritiers & ayans cause, demeureront dans toute leur force quant à cette faculté de retrait, qui pourra être exercée par le bailleur, tant que la rente n'aura point été rembourfée avant la vente du fonds.

V.

Aucun bailleur de fonds à rente foncière ne pourra exercer le retrait énoncé en l'article ci-dessus, si le bail à rente n'en contient la stipulation expresse, no-

nobſtant toute loi ou uſage contraire, & notamment nonobſtant l'uſage admis en Bretagne ſous le titre de *retrait censuel*, lequel eſt & demeure aboli à compter du jour de la publication du préſent décret.

V I.

Eſt & demeure pareillement abolie, à compter du jour de la publication du préſent décret, la faculté que les coutumes de Hainaut, Valenciennes, Cambrai, Arras, Béthune, Amiens, Normandie & autres ſemblables accordoient ci-devant aux débiteurs de rente foncière irrachetable de la retraire en cas de vente d'icelle.

TITRE VI.

De l'effet de la faculté du rachat vis-à-vis des créanciers du bailleur.

ARTICLE PREMIER.

La faculté du rachat des rentes foncières ne changera rien aux droits que les loix, coutumes & uſages donnoient ſur icelles aux créanciers hypothécaires ou chirographaires des bailleurs, leſquels continueront à les exercer comme par le paſſé, ſauf les modifications ci-après.

I I.

Les créanciers hypothécaires qui voudront conſerver leur hypothèque ſur les rentes foncières, ſoit en cas d'aliénation, ſoit en cas de rembourſement d'icelles, ſeront tenus de former leur oppoſition au greffe des

hypothèques du reſſort du lieu de la ſituation des fonds grevés deſdites rentes, ſans préjudice de l'oppoſition qu'ils pourront en outre former, entre les mains du débiteur, au rembourſement; mais cette dernière oppoſition ne pourra donner aucun droit de concurrence vis-à-vis des oppoſans au greffe des hypothèques; & néanmoins le prix du rembourſement ſera diſtribué par ordre d'hypothèque entre les ſimples oppoſans, entre les mains du débiteur, après que les oppoſans au ſceau des lettres de ratification auront été payés.

III.

Dans les pays où l'édit de 1771 n'a point d'exécution, l'oppoſition à l'effet de conſerver l'hypothèque ſera faite au greffe du tribunal de diſtrict du reſſort de la ſituation du fonds grevé de la rente, & il ſera payé au greffier du diſtrict le même droit que celui établi par l'édit de 1771.

IV.

Les débiteurs de rente foncière n'en pourront effectuer le rembourſement qu'après s'être aſſurés qu'il n'exiſte aucune oppoſition enregiſtrée au greffe des hypothèques, ou au greffe du diſtrict dans les lieux où l'édit de 1771 n'eſt point en vigueur.

Dans le cas où il exiſteroit une ou pluſieurs oppoſitions, ils s'en feront délivrer un extrait, qu'ils dénonceront au propriétaire ſur lequel elle ſera formée, ſans pouvoir faire aucune procédure, ni ſe faire autoriſer à conſigner que trois mois après la dénonciation, dont ils pourront répéter les frais, ainſi que ceux de l'extrait des oppoſans.

569.

V.

Pourront les parties liquider le rembourſement de la rente, & en opérer le paiement en tel lieu qu'ils jugeront à-propos. Les paiemens, opérés hors du lieu du domicile des parties, ou du lieu de la ſituation de l'héritage, & qui auront été faits d'après un certificat qu'il n'exiſtoit point d'oppoſition, délivré par le greffier qui en aura le droit, ſeront valables nonobſtant les oppoſitions ſurvenues depuis, pourvu que la quittance ait été contrôlée dans le mois de la date du certificat ci-deſſus énoncé.

TITRE VII.

ARTICLE UNIQUE.

Il ne ſera perçu aucun droit de centième denier, ni autre qui y ſeroit ſubſtitué, à raiſon du rembourſement des rentes foncières.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.